Les charges de copropriété sont définies comme étant la contribution des copropriétaires aux dépenses du Syndicat des copropriétaires relatives à des services, équipements et parties communes.

Ces charges de copropriété sont constituées des :

- Provisions sur charges, correspondant aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du Syndicat[1];
- Avances, correspondant aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du Syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux[2].

En 10 ans, le contentieux de la copropriété s'est intensifié. Le nombre de litiges porté devant les juridictions du premier degré a augmenté de 24%, passant de 33 600 en 2007 à 41 700 en 2017.

Parmi ces chiffres, le contentieux de recouvrement de charges représente plus de deux tiers des contentieux de la copropriété[3].

À travers son expertise, le cabinet BJA vous apporte des réponses aux principales contestations soulevées par les copropriétaires débiteurs.

1. **« Je ne reçois pas les appels de fonds, j'ai changé d'adresse »**

L'article 65 du décret du 17 mars 1967 impose à *« chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou sur une fraction de*

lot à notifier au Syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique ».

La notification du changement d'adresse au Syndic s'impose ainsi à l'ensemble des copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception[4].

L'adresse du copropriétaire doit être portée à la connaissance du Syndic par une notification n'ayant que cet objet[5].

Ainsi, le copropriétaire qui n'a pas régulièrement notifié sa nouvelle adresse au Syndic est valablement convoqué pour une assemblée générale à son ancien domicile élu[6].

Il n'appartient pas au Syndic de rechercher l'adresse réelle du copropriétaire, même en présence d'un avis postal mentionnant que ce dernier n'habite plus à l'adresse postale indiquée[7]. Le Syndic ne serait être tenu d'une obligation d'adresser les courriers à une autre adresse qui ne lui aurait pas été notifiée[8].

En conséquence, le copropriétaire est tenu de s'acquitter de l'ensemble des appels de charges et provisions ayant fait l'objet d'une approbation lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans l'hypothèse où le copropriétaire aurait notifié sa nouvelle adresse au Syndic, sans qu'elle n'eût été prise en compte par ce dernier, le copropriétaire resterait tenu au paiement de ses charges ; l'absence de gestion du Syndic ne saurait être opposable au syndicat des copropriétaires***[9]***.

2. **« Je ne suis pas d'accord avec les comptes »**

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun et aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes[10].

La décision d'approbation des comptes emporte constatation de la régularité comptable et financière des comptes du Syndicat[11].

En conséquence, en l'absence de contestation de l'assemblée générale constatant les comptes du Syndic dans le délai légal de deux mois[12], tout copropriétaire devient débiteur de sa quote-part de charges à l'égard du Syndicat des copropriétaires[13].

Néanmoins, l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires[14].

Ainsi, chaque copropriétaire peut demander la rectification d'erreurs commises par le Syndic dans l'établissement des comptes individuels[15] sans que puisse lui être opposé le délai de deux mois[16]. L'approbation des comptes ne constitue pas une approbation du compte individuel de chaque copropriétaire[17].

L'action en contestation de la répartition du compte individuel est une action personnelle pouvant être levée pendant 5 ans[18].

3. **« Les charges réclamées sont prescrites »**

Adoptée le 23 novembre 2018, la loi ELAN a entendu réduire le délai de prescription en l'alignant sur le délai de droit commun prévu à l'article 2224 du code civil[19].

Ainsi, le délai de prescription des actions personnelles nées de l'application de la loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat se prescrit par un délai de 5 ans à compter du jour où le Syndicat des copropriétaires a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer[20].

Qu'en est-il de l'articulation entre la loi nouvelle et la loi ancienne ?

L'article 2222 alinéa 2 du Code civil dispose que :

« En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ».

Illustration :

Pour une dette née en février 2010, le délai de prescription de 5 ans court à compter du 25 novembre 2018, sous réserve de ne pas dépasser la durée maximale de 10 ans, soit février 2020.

S'agissant du recouvrement des charges de copropriété impayées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, la période pendant laquelle il est possible de les recouvrer reste établie à 10 ans, sous réserve d'avoir introduit l'action en recouvrement dans le délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Ainsi, jusqu'au 25 novembre 2023 l'action peut porter sur des charges impayées pendant 10 ans, le Syndicat des copropriétaires peut ainsi recouvrer les charges jusqu'au 25 novembre 2013.

4. **« Je ne suis pas débiteur des charges : cas de l'indivision, démembrement, vente »**

Dans de nombreuses situations, la détermination du débiteur des charges de copropriété peut présenter quelques difficultés, ayant un impact direct et certain sur le recouvrement des charges.

Pour pallier ces difficultés, il convient de déterminer avec précision le réel débiteur des charges dues, en consultant notamment, le titre de propriété, la fiche d'immeuble ou encore la matrice cadastrale.

La jurisprudence a posé un cadre juridique en cas d'indivision, de démembrement ou vente de lot :

- Les copropriétaires indivis

En l'absence de clause de solidarité figurant au règlement de copropriété, les copropriétaires indivis ne sont tenus au paiement des charges de copropriété, qu'à proportion de leurs droits dans l'indivision[21].

La solidarité ne s'attache de plein droit ni à la qualité d'un indivisaire, ni à la consistance que l'un d'eux ait agi comme mandataire des autres[22].

La solidarité ne se présumant pas, elle ne peut résulter que d'une clause de solidarité stipulée dans le règlement de copropriété[23].

À défaut d'une telle clause, les indivisaires sont condamnés à concurrence de leurs droits dans l'indivision.

- Le démembrement du droit de propriété

Par principe, le nu-propriétaire n'est tenu qu'aux charges correspondant aux grosses réparations et l'usufruitier aux charges correspondant aux travaux d'entretien[24]. Les *« charges courantes »* doivent ainsi être acquittées par le seul titulaire du droit d'usage et d'habitation[25].

L'article 605 du Code civil a consacré un principe de répartition des charges entre usufruitiers et celles incombant au nu propriétaire, sans créer de solidarité entre eux[26]. La solidarité doit résulter de la clause de solidarité contenue dans le règlement de copropriété[27].

Le syndic doit donc procéder à une ventilation entre les travaux d'entretien et les grosses réparations, à défaut de clause de solidarité stipulée dans le règlement de copropriété.

Enfin, le démembrement de propriété ne peut être opposé au Syndicat des copropriétaires dès lors que celui-ci n'en a pas été avisé comme le prévoit la loi en cette circonstance[28].

- *Le cas de la vente du lot*

La règle diffère selon la charge appelée :

- **Les provisions exigibles du budget prévisionnel** incombent au vendeur[29];
- **Les provisions des dépenses hors budget** incombent à celui, vendeur ou acquéreur, copropriétaire au moment de l'exigibilité[30].

Il importe peu que les appels de fonds correspondent à des travaux votés antérieurement à la vente.

Ainsi, les appels de fonds relatifs aux travaux votés antérieurement à la vente incombent à l'acquéreur dès leur date d'exigibilité, nonobstant toute convention

contraire inopposable au syndicat[31]. Cette dernière n'ayant d'effet qu'entre les parties[32].

À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes[33].

5. **« Il s'agit d'un partie commune spéciale qui ne m'appartient pas »**

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables[34].

La loi du 10 juillet 1965 définit les parties communes comme étant *« les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux »**[35]*.

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales[36] :

- Sont qualifiées de parties communes dites générales, les parties communes réparties entre l'ensemble des copropriétaires
- Les parties communes spéciales font quant à elles l'objet d'une répartition qu'entre certains copropriétaires et sont exclusivement affectées à l'usage des copropriétaires ont la propriété[37].

La création dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales a pour

corollaire l'instauration de charges spéciales[38] ainsi qu'une spécialisation dans la répartition[39].

Ainsi, le titulaire d'un lot ne peut avoir à contribuer aux charges afférentes à des parties communes sur lesquelles il ne dispose d'aucune quote-part de droit indivis[40].

6. **« J'ai voté contre le budget et engagé une procédure de nullité de cette AG »**

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit au moins une fois par an dans le but de voter les travaux et orientations souhaitées pour leur immeuble.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions[41] :

- Le copropriétaire opposant est celui qui a voté contre une décision[42] ou en faveur d'une décision finalement rejetée[43]. La jurisprudence a étendu la qualité de défaillant au copropriétaire n'ayant pas pris part au vote[44].

En revanche, ne sont pas considérés comme des copropriétaires opposants ceux qui :
– Se bornent à émettre des réserves[45] ;
– Se prévalent d'une erreur qui aurait vicié son consentement lors du vote[46]
– Ont voté une résolution sous condition[47]
– Ont voté favorablement l'approbation des comptes mais en émettant des réserves[48]
– Se sont abstenu[49]

- Le copropriétaire défaillant est celui qui n'est ni présent, ni représenté à l'assemblée générale. Le copropriétaire qui, tout en étant présent ou représenté, ne prend pas part au vote peut être assimilé à un copropriétaire défaillant[50].

En tout état de cause, les décisions prises en assemblée générale s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées[51]. Ainsi, les délibérations de l'assemblée générale doivent être exécutées aussi longtemps qu'aucune décision contraire du juge ne serait intervenue[52].

La demande d'annulation d'une assemblée générale ou d'une résolution ne peut être faite que par voie d'assignation et non dans des conclusions avec demande reconventionnelle.

7. **« Les comptes de l'exercice passé n'ont pas été approuvés »**

L'approbation des comptes emporte ratification, même irrégulière[53], de la gestion financière du syndic et rend les comptes définitivement opposables à l'ensemble des copropriétaires.

Ainsi, en l'absence de contestation des comptes et du budget prévisionnel dans le délai de deux mois, les copropriétaires ne sont plus fondés à refuser de régler leur quote-part de charges[54].

Il est de jurisprudence constante que « *lorsqu'un copropriétaire conteste une décision d'approbation des comptes, elle lui reste opposable tant qu'elle n'a pas été annulée* »***[55]***.

8. **« Je subis un dégât des eaux et le copropriétaire prétend que le Syndic ne fait rien : l'exception d'inexécution »**

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun et aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes[56].

L'article 1219 du Code civil dispose qu'une « partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave ».

Cet article impose ainsi une condition de fond : l'exception d'inexécution ne peut être invoquée qu'en cas d'inexécution suffisamment grave.

Il est de jurisprudence constante qu'une inexécution de ses obligations par le Syndicat des copropriétaires ou Syndic ne saurait justifier, à elle seule, une inexécution, par un copropriétaire, de son obligation de paiement des charges de copropriété.

Les copropriétaires ne sauraient invoquer l'inexécution des obligations en matière de travaux ou d'entretien de l'immeuble du Syndic pour s'abstenir au versement des charges dues***[57]***.

Par conséquent, un copropriétaire ne saurait se prévaloir de la survenance d'un sinistre dans ses parties privatives et de l'absence de gestion de ce dernier, pour s'abstenir du paiement de ses charges de copropriété***[58]***.

9. **« La répartition des charges ascenseur n'est pas conforme à**

la loi »

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées[59].

L'utilité des services collectifs et éléments d'équipement communs doit être appréciée objectivement et non en fonction de l'usage réellement fait par les copropriétaires[60]. L'utilité doit s'entendre d'une utilité objective, c'est à dire d'une utilité potentielle pour chaque lot, et non pas de l'utilité en fonction des convenances personnelles à certains copropriétaires[61].

Ainsi, un copropriétaire s'abstenant volontairement d'utiliser l'ascenseur ne saurait être dispensé de régler ses charges de copropriété[62].

Toute clause répartissant les charges proportionnellement aux tantièmes de copropriété[63] ou répartissant les charges à parts égales entre des lots situés à des étages différents[64] doit être réputée non écrite.

Si un copropriétaire peut renoncer à utiliser un équipement commun, il n'en demeure pas moins tenu de participer aux diverses charges entraînées par cet équipement[65].

La répartition des charges d'ascenseur entre les copropriétaires est précisée dans le règlement de copropriété.

Par principe, les lots en rez-de-chaussée n'ont pas à participer aux charges de l'ascenseur[66]. Tel n'est pas le cas en présence d'un ascenseur desservant le sous-

sol, une cave ou un garage[67].

En présence d'un ascenseur ne desservant pas l'ensemble des niveaux, le copropriétaire est tenu aux charges de copropriété y afférant, quand bien même il ne pourrait l'utiliser jusqu'à un certain niveau avant d'emprunter les escaliers[68].

Dès lors que le propriétaire à la possibilité, tant matérielle que juridique, d'utiliser l'ascenseur pour accéder à son lot, il doit participer aux charges[69].

Si la grille s'avère contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, il appartient au copropriétaire de solliciter, par voie judicaire, ou en assemblée générale, le caractère non écrit de la clause.

Néanmoins, la clause reste applicable tant que le caractère non écrit de la clause n'est pas prononcé.

10. **« Je n'ai pas été convoqué à l'AG »**

Tous les copropriétaires doivent être régulièrement convoqués à l'assemblée générale[70], étant précisé :

- En cas de lot appartenant à des époux communs en bien, la convocation doit être faite à chacun des époux, sans que ne soit imposé l'envoi à chacun d'entre eux. Il est admis que le courrier puisse être libellé au nom des deux époux[71];
- En cas de lot appartenant en propre à l'un des époux, seul le propriétaire du lot doit être convoqué ;
- En cas de démembrement ou d'indivision, la convocation doit être adressée au mandataire commun[72].

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 mars 1967[73].

Le copropriétaire défaillant peut solliciter la nullité de l'assemblée générale dans le délai de forclusion de 2 mois prévu à l'article 42 alinéa 2[74]. Passé ce délai, le copropriétaire est forclos et ne pourra tirer aucune conséquence de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale[75].

A défaut de nullité de l'assemblée générale soulevée par le copropriétaire, les charges de copropriété appelées sont dues.

En bonus :

> **1 «Le copropriétaire prétend que son Syndic applique une grille de répartition différente de celle prévue par le règlement de copropriété »**

L'article 10 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges ».

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires[76].

L'approbation du syndicat par l'assemblée générale des copropriétaires ne

constituant pas une approbation du compte individuel, chaque copropriétaire peut valablement contester les charges imputées sur son compte au-delà du délai de deux mois prévus à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965[77].

Le copropriétaire peut ainsi, en application de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, « *contester la régularité de son compte et demander la rectification d'erreurs commises par le syndic dans l'établissement de celui-ci, en particulier lorsqu'il soutient que la répartition des charges n'a pas été calculée conformément au règlement de copropriété* »***[78]*** et demander la rectification des erreurs prétendument commises par le syndic dans l'établissement du compte individuel[79].

La modification de la répartition des charges doit donner lieu à une publication[80] de l'acte modificatif du règlement.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne *« sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier »****[81]****.*

Ainsi, pour être opposable aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires, la modification du règlement de copropriété doit être publiée[82].

Le défaut de publicité de la modification du règlement de copropriété, n'a pas pour effet de la rendre inopposable au syndicat des copropriétaires[83] et ne saurait être opposable aux copropriétaires qui n'étaient pas présents dans la copropriété à la date de sa mise en place[84].

2 « Le règlement de copropriété n'est pas aux normes de la loi 3DS »

L'article 89 de la loi relative à la différenciation, décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique du 21 février 2022, dite « loi 3DS » a réformé les articles 206 et 209 de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Pour rappel, l'article 209 II de la loi ELAN impose la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel :

« L'existence de parties communes spéciales est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

En vertu de l'article 209 II de la loi ELAN, les syndics avaient ainsi jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre le règlement de copropriété en conformité. L'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoyait cependant aucune sanction dans l'hypothèse d'une absence de mise en conformité.

L'article 89 de la loi 3DS a supprimé l'obligation de mise en conformité dans le délai de 3 ans et a instauré une obligation d'interrogation des copropriétaires :

Ainsi, les syndics sont tenus, à chaque assemblée générale d'interroger l'ensemble des copropriétaires sur la question de la mise en conformité, jusqu'à son adoption. En attendant, si les parties communes spéciales ne correspondent pas aux charges spéciales alors le copropriétaire débiteur pourrait exciper de ce fondement pour contester opportunément sa répartition individuelle.

[1] Décret n°67-223 du 17 mars 1967, art 45-1

[2] Décret n°67-223 du 17 mars 1967, art 45-1

[3] Direction des affaires civiles et du Sceau, Les contentieux de la copropriété : évolution des demandes 2007-2017 et focus sur l'année 2017

[4] Décret du 17 mars 1967, article 64

[5] CA Aix-en-Provence, 4ème ch. A, 9 octobre 2009

[6] Civ, 3e, 11 mai 2004 ; Versailles, 29 mai 2012 ; Civ, 3e, 10 mars 2015 ; Paris, 26 novembre 2014

[7] Aix-en-Provence, 9 octobre 2009 ; Versailles, 29 mai 2012 ; Fort-de-France, 18 mai 2012

[8] Cass. 3e civ, 16 mars 2010 n°08-21.464

[9] TGI Paris, 8ème, 04-10-2011, n° 10/13763

[10] Loi 10 juillet 1965, art 10

[11] Cass. Civ 3, 14-3-2019 n° 17-26.190

[12] Loi du 10 juillet 1965, art 42

[13] Cass. 3e civ. 1 décembre 2010 n° 09-72.402 ; Cass. 3e civ. 14 octobre 2014 n° 13-19.634

[14] Décret n°67-223 du 17 mars 1967, art 45-1

[15] Cass. 3e civ. 1 décembre 2010 n° 09-72.402 ; Cass. 3e civ. 27 mars 2012 n° 11-13.064 ; Cass. Civ 3, 9 mai 2007 ; Cass. Civ 3, 21 mars 2000 ; Cass. Civ 3, 6 juillet 1994

[16] CA Paris 30 mars 2000

[17] Cass. Civ 3, 11 juillet 2019 n°18-19.961 ; Cass. Civ 3, 1er février 2018 n°16-26.992

[18] Loi du 10 juillet 1965, art 42 ; Loi ELAN du 24 novembre 2018 ; CA Rouen, 2 décembre 2009

[19] Loi du 10 juillet 1965, art 42

[20] Code civil, art 2224

[21] Paris, 15 mars 2007 ; Paris, 25 février 1999 ; TGI Grenoble, 5 mai 1980 ; Versailles, 2 juin 1988

[22] Cass. civ. 1er déc 2004 n°03-17.518

[23] Code civil, art 1310 ; Cass. Civ, 1er déc 2004 n°03-17.518

[24] Art 605 Code civil

[25] CA Paris, 23e ch B, 1er mars 2007 ; CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 13 avril 2007

[26] Cass. civ. 27 juin 2001 n°99-18.780

[27] CA Paris, 27 novembre 2008 n°07/17819 ; Cass. Civ. 14 avril 2016 n°15-12.545 ; Cass. Civ. 30 nov 2004 n°03-11.201

[28] CA Aix-en-Provence 13 mai 2011 n°10/04592

[29] Décret 17 mars 1967, art 6-2

[30] Cass. Civ 3, 17 nov 1993 n°91-11.123 ; Cass. Civ. 7 oct 2009 n°08-19.631

[31] Cass. Civ. 28 mai 2002 n°01-03.119

[32] Cass. Civ 3. 11 oct 2005 n°04-17.178

[33] Cass. Civ 3, 19 déc 2012 n°11-17.178 ; Cass. Civ. 14 avril 2016 n°15-14.356

[34] Loi du 10 juillet 1965, art 1

[35] Loi du 10 juillet 1965, art 3

[36] Loi du 10 juillet 1965, art 4

[37] Cass. 3e civ. 8 avril 2021 n° 19-19.201

[38] Cass. civ. 3, 08 juin 2011, n° 10-15.551

[39] Cass. civ. 3, 8 juin 2011

[40] Cass. civ. 3, 6 mai 2014 n°12-23810 ; TGI Paris, 24 juin 1981

[41] Loi du 10 juillet 1965, art 42

[42] Cass. Civ 3, 26 octobre 1983 n°81-16.768

[43] Cass. Civ 3, 24 janvier 2001 n°99-14.692 ; Cass. Civ 3, 12 mars 2003

[44] Cass. Civ 3, 10 septembre 2008 n°07-16.448

[45] TGI Paris, 11 avril 1975 ; Paris, 7 avril 2010

[46] Cass. Civ 3, 6 octobre 2016 n°15-20.242

[47] Cass. Civ 3° civ. 30 mars 2005 n° 04-116.14

[48] TGI Paris, 15 déc. 1976

[49] Cass. Civ 3, 25 avril 1972 ; Cass. Civ 3, 19 juin 1973

[50] CA Lyon, 2 avril 1981 ; CA Paris, 23e ch, 5 juin 1996

[51] Cass. Civ 3, 25 octobre 2018 n°17-26.306 ; Cass. Civ 3, 27 juin 2001

[52] Cass. Civ 3, 27 novembre 1990 n°89-13.395 ; Cass. Civ 3, 19 juin 2007 n°06-19.992

[53] Cass. Civ 3e 27 avril 1988 ; Cass. civ. 3e 15 mars 1989

[54] TGI Paris 8ème, 2ème, 1er juillet 2010 n°09/13562 ; CA Paris, 4, 2, 25 mai 2011 n°09/29013

[55] Cass. 3ème civ. 19 juin 2007 ; CA Paris, 14e, B, 27 juin 2008 n°08/01808

[56] Loi du 10 juillet 1965, art 10

[57] Cass. Civ 3, 30 mars 2017 n°15-24.882 ; Cass. Civ 3, 26 mai 2016 n°15-17.378 ; Cass. Civ 3, 5 novembre 2015 n°14-23.496 ; Cass Civ 3, 10 juillet 2007 n°06-12.576 ; CA Paris, pôle 4, 2e ch, 17 février 2010

[58] TGI Paris, 8ème, 04-10-2011, n° 10/13763

[59] Loi du 10 juillet 1965, art 10

[60] Cass. Civ. 3, 28 mars 2006 n°04-19.115 ; Cass. Civ. 3, 18 fév 2014 n°12-29.975

[61] Versailles, 16 avril 1992

[62] CA Paris, 18 octobre 1979

[63] CA Paris, 23e ch. B, 13 juin 2002

[64] Cass. 3 civ, 9 mai 2019 n°18-17.334

[65] Cass. 3 civ, 26 octobre 1983

[66] Cass. 3 civ, 21 février 2001 ; Cass. 3e civ, 5 juin 1970, Cass. 3e civ, 17 mars 1971

[67] Paris, 26 novembre 1990

[68] Cass. 3e civ. 22 septembre 2016 n° 15-20.086

[69] Paris, 17 décembre 1982

[70] Loi du 10 juillet 1965, art 22

[71] Cass. 3e civ. 23 mai 2007 n° 06-14.974 ; Cass. 3e civ. 19 décembre 2007 n° 07-13.703

[72] Loi du 10 juillet 1965 art. 23, al. 2

[73] Décret du 17 mars 1967, art 13

[74]Cass. civ. 3, 19 décembre 2007, n° 06-21.410 ; Cass. civ. 3, 28-02-2006, n° 05-11.409 ; Cass. civ. 3, 18-01-2006, n° 04-17.461 ; Cass. civ. 3, 12-10-2005, n° 04-14.602

[75] Cass. civ. 3, 19 décembre 2007, n° 06-21.410

[76] Décret du 17 mars 1967, art 45-1

[77] CA Paris, Pôle 4, chambre 2, 13 mai 2015 – n° 12/13419

[78] CA Versailles 4e chambre, 2e section, 26 février 2020 – n° 17/05646

[79] CA Versailles 4e chambre, 2e section, 5 mai 2021 – n° 19/02305

[80] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art 13

[81]Cass. 3ème Civ. 19 novembre 2008, pourvoi n° 06-12.567

[82] CA Paris, 4, 2, 19-05-2010, n° 04/12155

[83] CA Paris, 23e, B, 26-05-2005, n° 04/16310

[84] CA Paris, 23e, B, 26-05-2005, n° 04/16310

Recommandations du cabinet BJA :

Proposer une résolution amiable en répliquant à ces douze arguments et rappeler qu'en l'absence d'exception d'inexécution le copropriétaire est tenu de payer ses charges, même s'il a des motifs de contestation.